



Bilag 2. Driftsudgifter ved overtagelse af A P Møllers Vej 37

Kommunaldirektørens område Økonomi

Ramsherred 5
5700 Svendborg

jesper.lerche.hansen@svendborg.dk

På Økonomiudvalgets møde den 12. december 2023 blev der spurgt indtil, hvorfor huslejen til Ungekontakten ikke kunne bruges til finansiering af låneydelser ved købet af A P Møllers Vej 37.

Administrationen har på den baggrund lavet et overslag på hvad man forventer at driftsudgifterne vil være for den samlede bygningsmasse samt udenomsarealer. Det skal pointeres at der er tale om et overslag, da bygningsmassen er kompliceret og indeholder en stor del af tekniske anlæg og de faktisk årlige driftsudgifter først vil være kendt i 2025.

15. december 2023

Afdeling: Økonomi

Til information kan det oplyses at grundarealet er på 27.242 m² og det samlede etageareal er på 7.332 m². Af det samlede etageareal udgør Ungekontakten 1.077 m², hvilket svarer til ca. 15 %.

Årligt driftsoverslag

I det efterfølgende årlige driftsoverslag tages der udgangspunkt i at ca. 15 % af den samlede bygningsmasse driftes normalt og det resterende driftes som tomgang. Hertil vil udgifterne forbundet med udenomsarealerne holdes til et minimum.

Kommunaldirektørens område Økonomi

Ramsherred 5
5700 Svendborg

jesper.lerche.hansen@svendborg.dk

Årligt driftsoverslag

Forsikring / Ejendomsbeskat	67.000
Teknisk servicepersonale	100.000
Indvendig vedligeholdelse	20.000
Udvendig vedligeholdelse	25.000
Renovation/Containerleje	6.500
Alarmer	5.200
El	160.000
Vand	15.000
Opvarmning	200.000
Rengøring	220.000
Samlet	818.700

En nærmere specifikation af de enkelte budgetposter følger herunder:

Forsikring/Ejendomsbeskat

Nødvendige udgifter i forbindelse med overtagelse af ejendommen.

Teknisk servicepersonale

Der er i oplægget kalkuleret med en dags ugentligt arbejde for én



teknisk servicemedarbejder i det at Ungekontakten fortsat skal driftes. Arbejdsopgaverne vil bl.a. være vinterbekæmpelse, pasning af nære udearealer, rensning af tagrender, tilsyn med tekniske anlæg, tilsyn med bygningen generelt, diverse småreparationer, tilstedeværelse ved diverse servicebesøg, håndtering af inventar osv.

Indvendig vedligeholdelse

Mindre beløb til nødvendige småreparationer som f.eks. smadrede ruder o.lign. Beløbet på 20.000 kr. årligt skal også dække den del af ejendommen, hvor Ungekontakten har til huse.

Udvendig vedligeholdelse

Der er et samlet grundareal på 27.242 m². Der er et stort græsareal og skovområde, som skal passes. Det er vurderingen, at de 25.000 kr. vil dække udgiften til pasning af disse arealer jf. aftale med privat firma. Herudover vil der skulle prioriteres midler til pumpebrønd.

Renovation og containerleje

Beløbet er baseret på de nuværende forbrug i forhold til Ungekontakten.

Alarmer

Service og drift af alarmanlæg på hele matriklen.

El

I øjeblikket betaler Svendborg Kommune 30.000 kr. ekskl. moms for el i forhold til Ungekontakten. Det er et acontobeløb, som ikke bliver reguleret. Vurderingen er, at den faktiske udgift har været væsentlig højere bl.a. pga. de højere energipriser.

Der er i bygningen generelt mange tekniske anlæg, som fortsat skal holdes i drift. Nogle af anlæggene fungerer også som en del af varmekilden til ejendommen. Det er vigtigt, at anlæggene fortsat holdes i drift, da det ellers vil forårsage opretholdelse af anlæggene efterfølgende med store omkostninger til følge.

Vand

I øjeblikket betaler Svendborg Kommune 7.200 kr. ekskl. moms for vand i forhold til Ungekontakten. Det er et acontobeløb, som ikke bliver reguleret.

Herudover vil en mindre del af ejendommen i en periode fortsat være udlejet til SIMAC (simulatorrum, toiletter og fællesarealer). Det vurderes derfor, at udgiften samlet set til vand vil være 15.000 kr. om året.

Varme

I øjeblikket betaler Svendborg Kommune ca. 63.000 kr. ekskl. moms for varme i forhold til Ungekontakten. Det er et acontobeløb, som ikke bliver reguleret. Vurderingen er, at den faktiske udgift har været højere pga. de højere energipriser.

I den øvrige del af ejendommen, som skal driftes i tomgang, kalkuleres der med en temperatur på min. 15 grader for at undgå følgeskader i form skimmelsvamp mm.

Bygningen er kompliceret og det samlede etageareal udgør 7.332 m². Desuden er klimaskærm i form af bl.a. vinduer ikke i optimal stand. Forhold omkring isolering kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Rengøring

Ungekontakten vil fortsat blive rengjort efter gældende standarder af en kommunal rengøringsassistent, svarende til 17,5 timer ugentligt. I den tomme del af A P Møllers Vej 37 er der kalkuleret med yderligere 2 timers ugentlig rengøring/soignering af toiletter, overflader, inventar mm., da dette ødelægges, hvis det aldrig rengøres/efterses. Det svarer til en samlet helårsudgift på ca. 200.000 kr.

Rengøringsmidler andrager ca. 20.000 kr. på årsbasis.

Finansiering af det årlige driftsoverslag

Der er i Svendborg Kommunes budgetter for 2024 og frem indarbejdet 621.041 kr. til husleje og 193.759 kr. til drift af de lokaler, som Ungekontakten har lejet hos SIMAC.

I forbindelse med købet vil det ikke være nødvendigt at betale husleje, hvorfor det anbefales at flytte disse midler til betaling af de årlige driftsomkostninger, da der ikke er afsat yderligere driftsmidler i forbindelse med købet. Dette vil give et samlet driftsbudget på 814.800 kr.

Da der er tale om et overslag, forventer administrationen at kunne afholde det årlige driftsoverslag, indenfor driftsbudgettet på 814.800 kr. ved at holde en stram styring.

Mulig medfinansiering af låneydelsen i en periode

I forbindelse med købet at A P Møllers vej 37 vil den del af ejendommen der indeholder SIMAC' simulatorer skulle lejes ud til SIMAC. Den månedlige leje udgør 30.000 kr. og ville kunne være med til at finansiere låneydelserne i den periode, hvor SIMAC lejer sig ind. Det er ikke oplyst, hvor lang denne periode vil være, hvorfor den er vanskelig at indarbejde i budgetterne.